DYNAMIS EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF

Dr. Ter Haarlaan 28

2685 RX POELDIJK

Edwin Rosenbrand

Makelaar

rosenbrand@frisimakelaars.nl
06-29060134

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN, MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— Edwin Rosenbrand

Inhoudsopgave

De woning	04
Begane grond	10
Verdiepingen	15
Tuin	24
Plattegronden	36
Overige clausules	41
Extra informatie	42
Onze dienstverlening	44
Aantekeningen	46

Over deze woning

Luxe, ruimte en comfort worden hier op stijlvolle wijze met elkaar gecombineerd. Deze prachtige vrijstaande villa uit 2020 is met oog voor kwaliteit gebouwd en afgewerkt met hoogwaardige materialen. Gelegen op een royaal perceel van circa 440 m², geniet u hier niet alleen van volop leefruimte, maar ook van een fraai en vrij uitzicht op het aangrenzende natuurgebied. Met maar liefst 6 slaapkamers, 2 keukens en 2 badkamers is deze villa uitermate geschikt voor een groot gezin, thuiswerken, het ontvangen van gasten of het combineren van wonen en werken.

De royale buitenruimte biedt volop mogelijkheden voor sfeervolle diners, ontspanning en het ontvangen van gezelschap. Ook praktisch is aan alles gedacht. De woning beschikt over een garage/inpandige berging en een royale oprit met parkeergelegenheid voor maar liefst drie auto's.

Kenmerken

VRAAGPRIJS:	€ 1.450.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	7
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	6
BOUWJAAR:	2020	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	185 M²	TUINLIGGING:	
PERCEELOPPERVLAKTE:	440 M²	WIJK:	-
INHOUD:	714 M³	ENERGIELABEL:	A++

About Dr.Ter Haarlaan 28

Luxury, space, and comfort are stylishly combined here. This beautiful detached villa, built in 2020, was constructed with an eye for quality and finished with high-quality materials. Situated on a generous lot of approximately 440 m², you'll enjoy not only plenty of living space but also a beautiful, unobstructed view of the adjacent nature reserve. With no fewer than 6 bedrooms, 2 kitchens, and 2 bathrooms, this villa is ideal for a large family, working from home, entertaining guests, or combining living and working spaces.

The spacious outdoor area offers plenty of opportunities for cozy dinners, relaxation, and entertaining guests. Every practical detail has been thought of as well. The home features a garage/indoor storage room and a spacious driveway with parking for as many as three cars.

Omgeving/Surroundings

De villa is gelegen in een rustige en groene woonomgeving, direct grenzend aan een prachtig natuurgebied. Vanuit de woning en de royale tuin geniet u van een vrij en weids uitzicht over het groen, waardoor u hier volop rust en privacy ervaart. Tegelijkertijd zijn de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

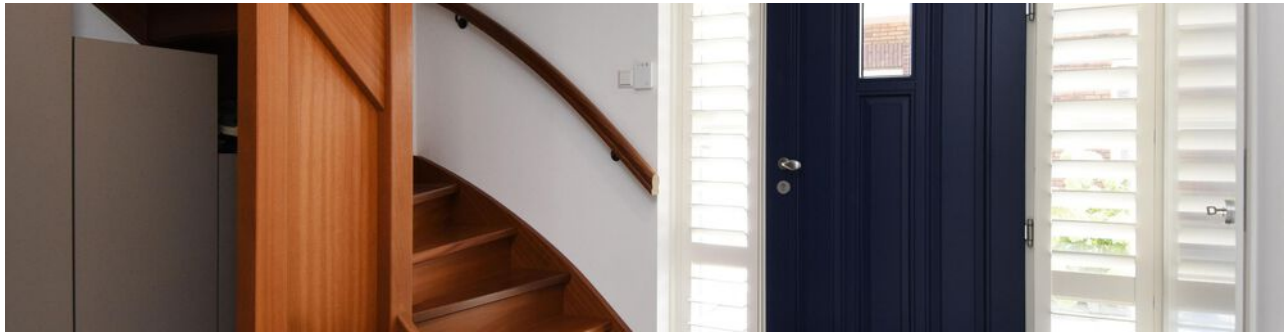
De combinatie van de rustige ligging, het vrije uitzicht en de nabijheid van voorzieningen maakt dit een bijzonder fijne woonomgeving voor zowel gezinnen als liefhebbers van ruimte en natuur. Hier woont u heerlijk vrij en groen, terwijl alles wat u nodig heeft dichtbij is.

The villa is situated in a peaceful and green residential area, directly bordering a beautiful nature reserve. From the property and the spacious garden, you can enjoy unobstructed views of the surrounding greenery, creating a wonderful sense of peace, privacy and space.
At the same time, everyday amenities are conveniently close by.

The combination of the tranquil surroundings, beautiful views and nearby amenities makes this an exceptionally pleasant place to live. Here, you can enjoy the peace and space of a green setting while still having everything you need close at hand.

Bijzonderheden

- Inhoud ca. 713 m²
- Perceeloppervlakte ca. 440 m²
- Bouwjaar 2020
- Eigen grond
- 6 slaapkamers, 2 badkamers en 3 toiletten
- Vloerverwarming en vloerkoeling op elke verdieping
- Gashaard (marmerplaat) in de woonkamer
- Warmtepomp en 17 zonnepanelen
- Royale veranda van ca. 34 m²
- Luxe Next125 keuken met Gaggenau-apparatuur,
- Brede dak overstekken
- Erker voorzijde, voorzien van shutters en tevens op begane grond
- Vensterbanken voorzien van Belgisch hardsteen
- Uitzicht op natuurpark
- Garage/inpandige berging en oprit met plaats voor 3 auto's
- Gelegen in rustige wijk nabij speeltuinen, visvlonder, basisschool, kinderdagverblijf en centrum.
- Voldoende parkeergelegenheid.



Details:

Floor area: approx. 713 m²

- Lot area: approx. 440 m²
- Year built: 2020
- Freehold
- 6 bedrooms, 2 bathrooms, and 3 toilets
- Underfloor heating and cooling on every floor
- Gas fireplace (marble hearth) in the living room
- Heat pump and 17 solar panels
- Spacious veranda of approx. 34 m²
- Luxury Next125 kitchen with Gaggenau appliances,
- Wide roof overhangs
- Front bay window, equipped with shutters, also on the ground floor
- Window sills finished with Belgian bluestone
- View of nature park
- Garage/in-house storage room and driveway with space for 3 cars
- Located in a quiet neighborhood near playgrounds, a fishing pier, an elementary school, a daycare center, and downtown.
- Ample parking.

Begane grond

U komt binnen in een ruime hal met modern zwevend toilet, meterkast met 18 groepen en een alarmsysteem. Via een schuifdeur, die in de muur verdwijnt, bereikt u de sfeervolle woonkamer met gashaard en veel lichtinval. Vanuit de woonkamer loopt u via de schuifpui de royale veranda van circa 34 m² in. De luxe designkeuken met kookeiland van het hoogwaardige design keuken merk Next125 is een echte eyecatcher. De keuken is voorzien van exclusieve Gaggenau-apparatuur, waaronder een brede koelkast, vriezer met lades, inductiekookplaat, vaatwasser, stoomoven, combioven, bordenwarmer en Quooker kraan. De erker aan de voorzijde is voorzien van prachtige shutters.
Daarnaast beschikt de woning over een tweede keuken (5-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, magnetron en 2e koelkast). Ook vindt u op de begane grond een multifunctionele kamer (slaap-/werk-/speelkamer) en een ruime garage/inpandige berging met openslaande deuren. Deze ruimtes zijn vanuit de woonkamer bereikbaar.
In de garage/inpandige berging bevindt zich de boiler, warmtepomp en omvormer. De gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle plavuizenvloer met vloerverwarming.

Ground Floor

You enter into a spacious foyer featuring a modern wall-mounted toilet, an electrical panel with 18 circuits, and an alarm system. Through a sliding door that retracts into the wall, you enter the cozy living room with a gas fireplace and plenty of natural light. From the living room, you step through the sliding glass doors onto the spacious veranda of approximately 34 m². The luxurious designer kitchen with a cooking island from the high-end kitchen brand Next125 is a real showstopper. The kitchen is equipped with exclusive Gaggenau appliances, including a wide refrigerator, a freezer with drawers, an induction cooktop, a dishwasher, a steam oven, a combi-oven, a plate warmer, and a Quooker faucet. The bay window at the front features beautiful shutters.

In addition, the home features a second kitchen (5-burner gas range, range hood, sink, microwave, and a second refrigerator). On the ground floor, you'll also find a multifunctional room (bedroom/office/playroom) and a spacious garage/in-house storage room with French doors. These spaces are accessible from the living room. The garage/indoor storage room houses the water heater, heat pump, and inverter. The entire ground floor features stylish tile flooring with underfloor heating.

VERDIEPINGEN

Eerste verdieping
Via de elegante mahoniehouten trap bereikt u de eerste verdieping. Hier vindt u drie slaapkamers met pvc-vloer en vloerverwarming. De master bedroom heeft een inloopkast (dressing) met spotverlichting. De luxe badkamer is voorzien van een inloopdouche met regen- en handdouche, vrijstaand ligbad, tweede toilet, dubbele wastafel, designradiator en een raam.

Tweede verdieping
Ook deze verdieping is bereikbaar via een mahoniehouten trap en beschikt over een pvc-vloer met vloerverwarming. Hier vindt u twee slaapkamers (waarvan één momenteel in gebruik als wasruimte). De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel. Verder zijn er knieschotten en dakramen aanwezig. De tweede badkamer heeft een inloopdouche, derde toilet, wastafel, designradiator en dakraam.

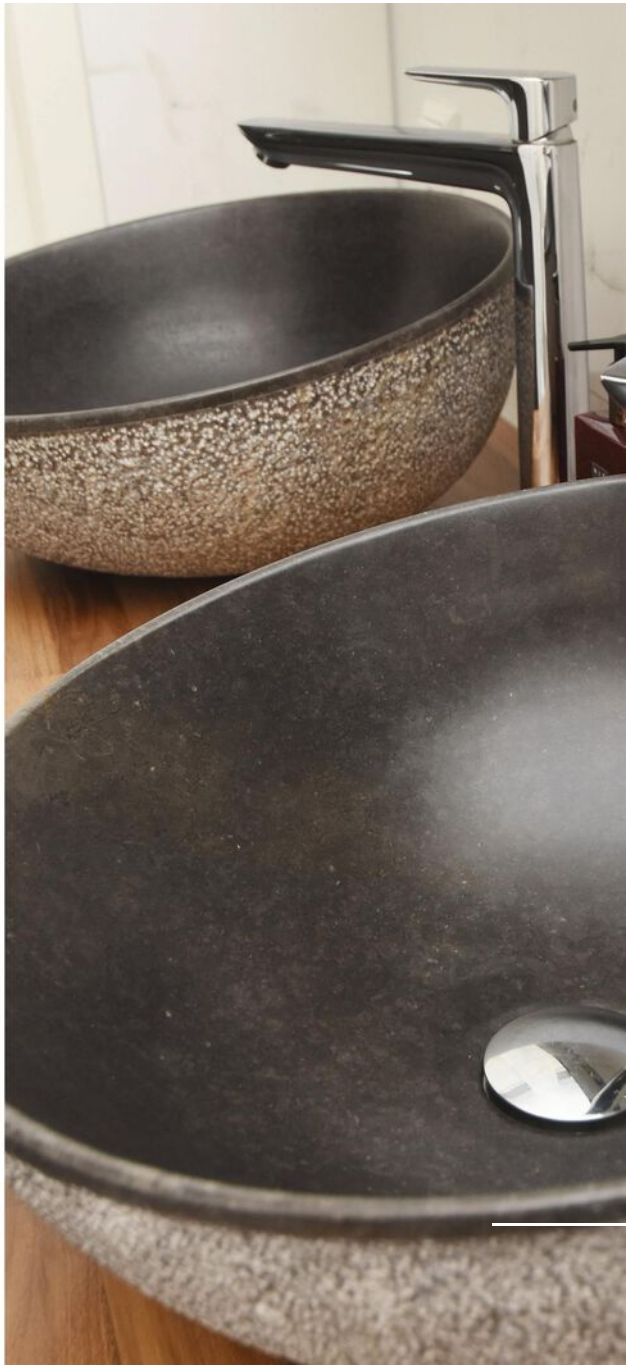
Floors

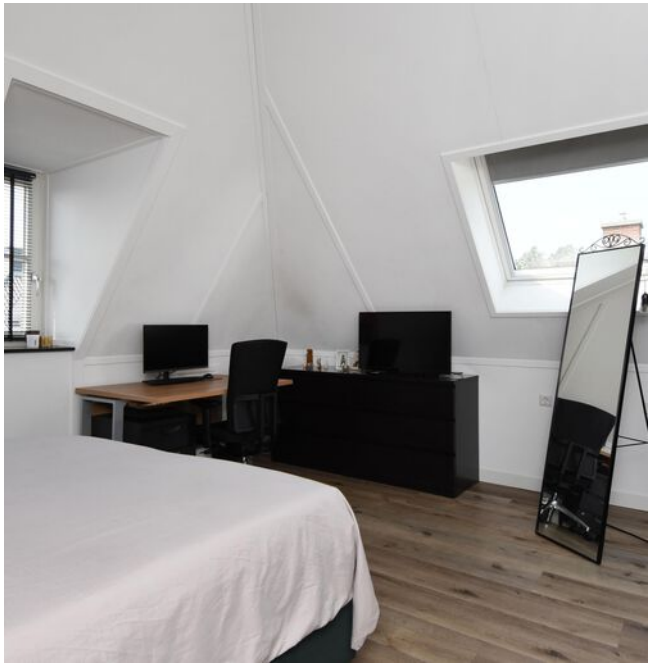
First Floor

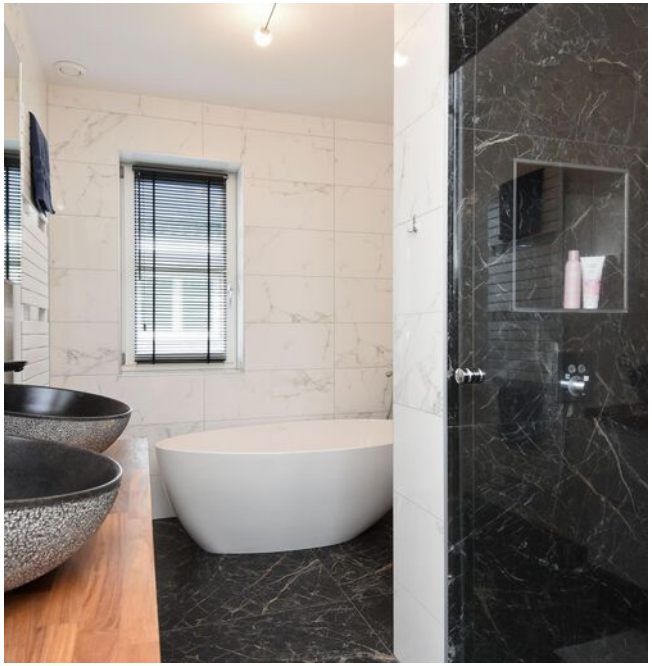
An elegant mahogany staircase leads to the first floor. Here you'll find three bedrooms with PVC flooring and underfloor heating. The master bedroom features a walk-in closet (dressing room) with recessed lighting. The luxurious bathroom includes a walk-in shower with a rain showerhead and handheld shower, a freestanding bathtub, a second toilet, a double sink, a designer radiator, and a window.

Second Floor

This floor is also accessible via a mahogany staircase and features PVC flooring with underfloor heating. Here you'll find two bedrooms (one of which is currently used as a laundry room). The bedroom at the front has a dormer window. There are also knee walls and skylights. The second bathroom has a walk-in shower, a third toilet, a sink, a designer radiator, and a skylight.

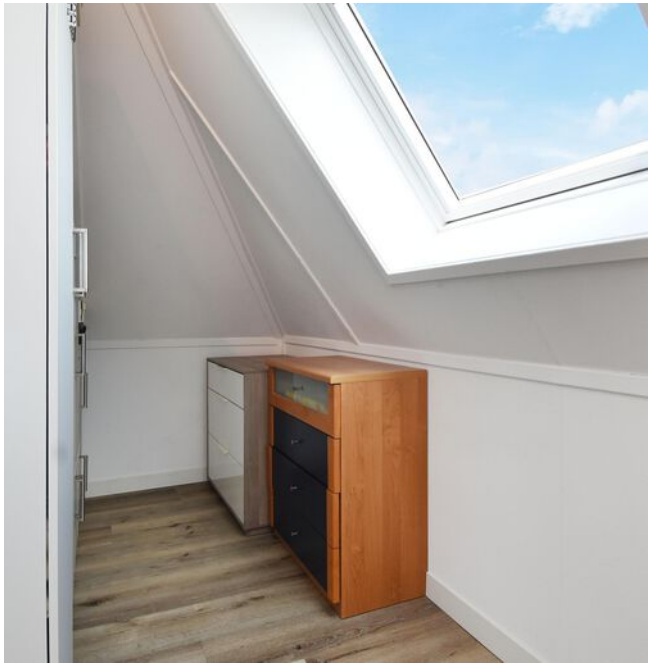






Just Married

GAGGENAU

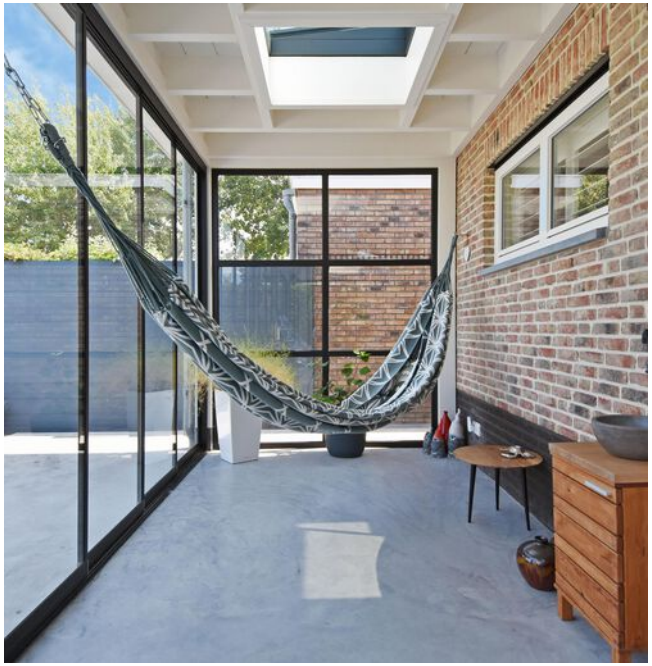


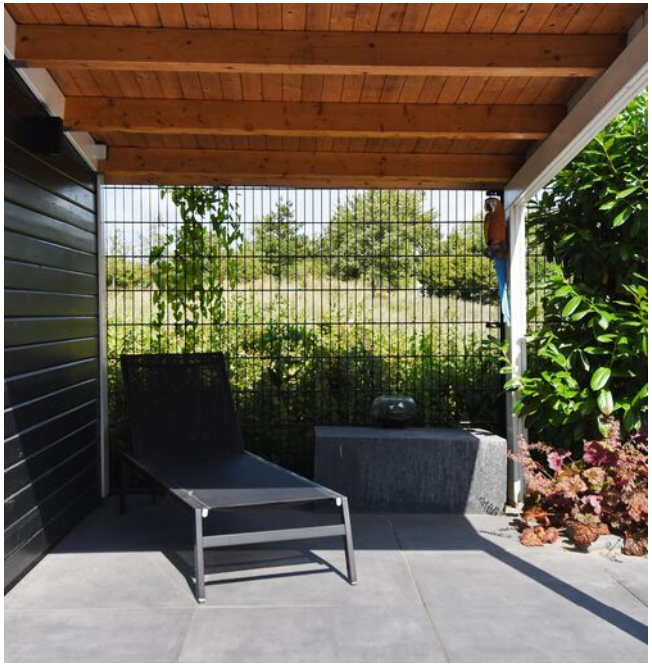
DE TUIN

De prachtige veranda met betonnen vloer is voorzien van glazen schuifpanelen, daglicht via een lichtstraat met zonwerend glas, heater, buitenkraan en spotjes. De zonnige tuin grenst aan een natuurgebied en beschikt over tuinverlichting, een buitenberging met elektra en een regenton.

The garden

The beautiful veranda with a concrete floor features sliding glass panels, natural light from a skylight with sun-blocking glass, a heater, an outdoor faucet, and spotlights. The sunny garden borders a nature reserve and includes garden lighting, an outdoor storage shed with electrical hookup, and a rain barrel.



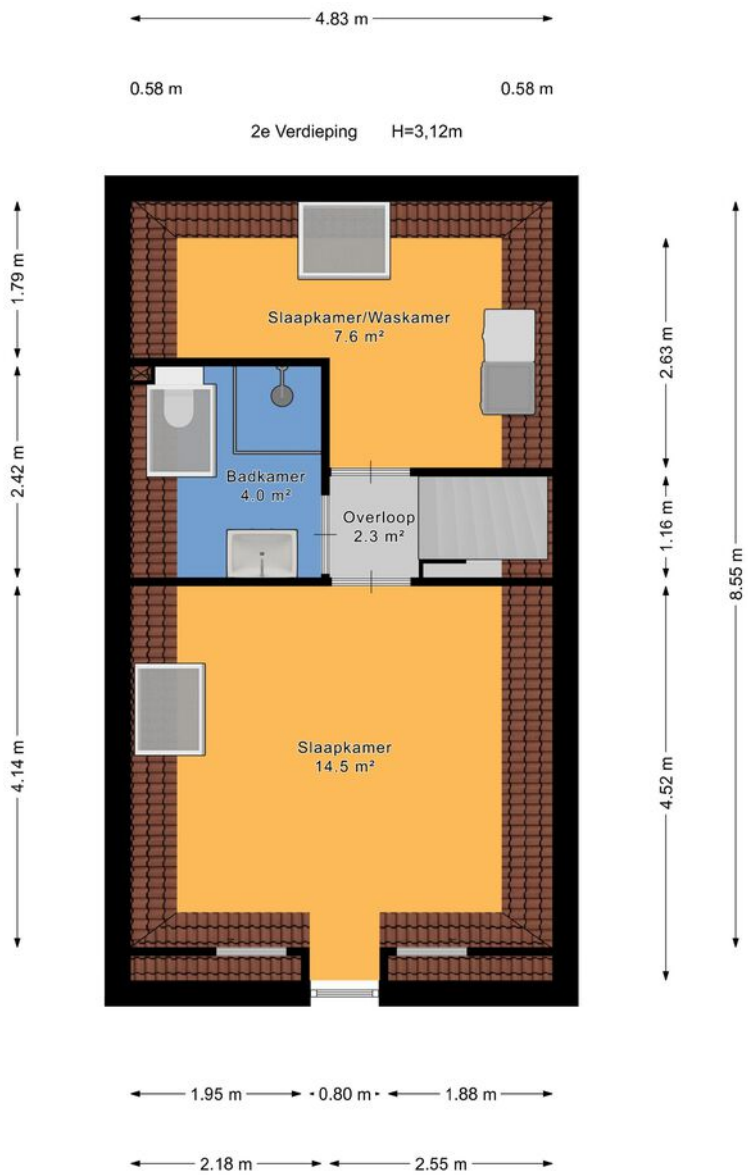


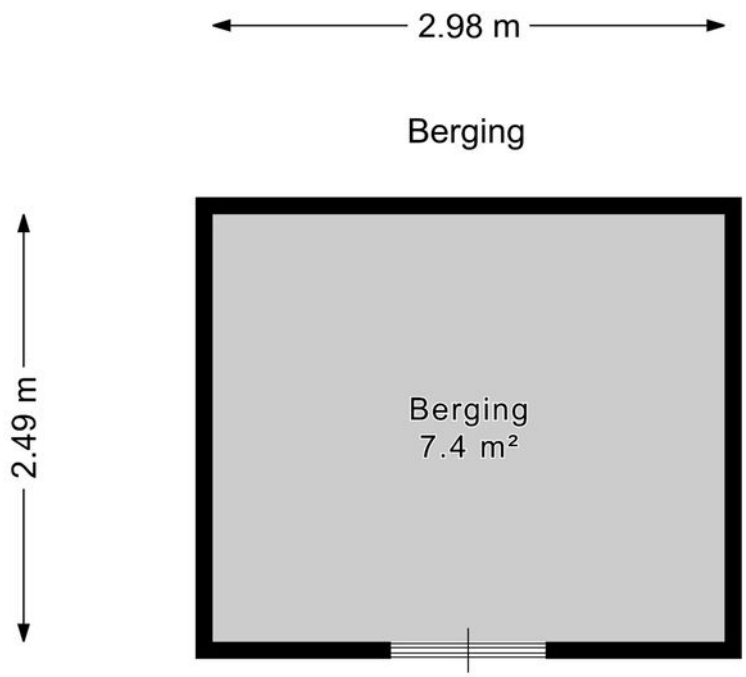
"Laten we meer uit de verkoop van je huis halen?"
Kies een deskundig en betrokken NVM-taxateur.
De beste plek voor jou
NVM

Plattegronden

Plattegronden

Plattegronden




2.98 m
Berging
2.49 m
Berging
7.4 m²

Plattegronden

Aanvullende clausules

Artikel (Koper in de gelegenheid tot)
Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst;

- te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen.

Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt;

- te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt;

- de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken.

Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt;

- de oppervlakte van de woning en bijgebouwen en/of het perceel na te meten op de juiste grootte.

Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.
Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Zo helpen we u nog verder

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING

Taxaties

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.

Aankoop

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.

Verkoop

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprieten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

Aantekeningen

PLAN EEN BEZICHTIGING

UW EXCLUSIEF SPECIALIST

FRISIA MAKELAARS

JAVASTRAAT 1A

2585 AA 'S-GRAVENHAGE

070 - 342 01 01

INFO@FRISIAMAKELAARS.NL

FRISIAMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF

Frisia Makelaars

DYNAMIS